



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK TULAJDONOSI BIZOTTSÁGA

2024. márciusi soros ülésére

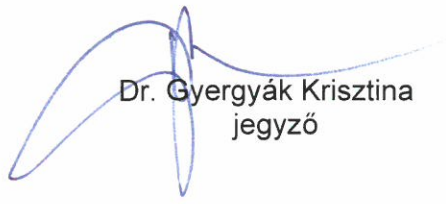
Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Erzsébet tér 17. szám alatti ingatlanban
található 15 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség közvetlen
bérbeadásához szükséges döntés meghozatalára**

Készítette: Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. 

Ellenőrizte: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
dr. Hegedüs-Juhász Bernadett jogtanácsos 

Egyeztetve: Kunics György osztályvezetővel 
Bizzer András alpolgármesterrel 

Törvényességi szempontból ellenőrizve:


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. a Nagykanizsa belterület 1167/1/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17. fsz. 2. szám alatt található 15 m² alapterületű üzlethelyiséggel kapcsolatban megkeresést kapott, Balázs Tibor egyéni vállalkozótól (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17., nyilvántartási szám: 4558988, adószám: 54574061-2-40), mivel bérleti szerződése a rendelkezésre álló dokumentumok alapján 2018. december 31-én lejárt. A korábbi bérlő 2018. december 31-ét követően a helyiséget a mai napig jogcím nélkül használja, arra érvényes szerződés nem áll fenn.

A használó a helyiséget a jogcím nélküli használati jogviszony alatt a korábbi szerződésben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használta, volt bérlőnek a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj, rezsiköltség tartozása nincs. A bérleti jogviszony megszűnése után – a jogcím nélküli használat ideje alatt – a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetett a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nek, abból elmaradása szintén nem áll fenn. A volt bérlő – a 2023. december 11-én kelt nyilatkozata alapján – a helyiséget tovább kívánja használni bérleti jogviszony keretében. **(nyilatkozat, bérleti szerződés mellékelve)**

A helyiség bérbeadására az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) előírásai az irányadók.

A Rendelet 3. § (1) bekezdése szerint: „Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadása versenytárgyalás vagy pályázat útján, valamint közvetlenül történhet.”

A Rendelet 3. § (4) bekezdésének c) pontja szerint a helyiség közvetlenül is bérbe adható amennyiben a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak a személynek célszerű bérbe adni.

A Rendelet 3. § (6) bekezdése szerint: „A bérleti jog keletkezésének módját a Tulajdonosi Bizottság jogosult meghatározni, a bérlőkijelölési joggal érintett ingatlanokra vonatkozó bérleti jogviszony keletkezésének kivételével.”

A Rendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „A közvetlen bérbeadás feltételeinek meghatározása a – (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a Tulajdonosi Bizottság hatásköre az e rendeletben meghatározott szabályok alkalmazásával.”

A Rendelet 10. § (2) bekezdése szerint: „Közvetlen bérbeadás esetén a bérleti díjat, versenytárgyalás kiírása esetén pedig az induló bérleti díjat a Tulajdonosi Bizottság határozza meg azon ingatlanokra vonatkozóan, amelyek a belvárosban (Deák tértől a Király utcai körforgalomig, valamint a Rozgonyi és Zrínyi utcák által határolt belső terület rész) található, valamint azon ingatlanok esetében, amelyeknek alapterülete az 50 m²-t meghaladja.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján „Az opció engedélyezése a Tulajdonosi Bizottság hatásköre.”

A VG Zrt. kérte a nem lakáscélú helyiség mielőbbi bérbeadását, a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik.

A cég javaslatában rögzítette, hogy a közvetlen bérbeadás a 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időszakban 3125,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3969,-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával. **(VG Zrt. javaslata mellékelve)**

A fentiek alapján a VG ZRt. javaslatával egyezően a Rendelet 3. § (1) bekezdésére, 3. § (4) bekezdésének c) pontjára, továbbá a 6. § (1) bekezdésére, valamint 10.§ (2) bekezdésére, valamint a 8. § (2) bekezdésére hivatkozva javaslom a fent megjelölt, Nagykanizsa belterület 1167/1/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17. fsz. 2. szám alatt található, 15 m² alapterületű üzlethelyiség közvetlen bérbeadását 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig, 3125,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3969,-Ft/m²/hó bérleti díj megállapításával, egyúttal a Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra.

Előbbiek szerint kérem a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat elfogadására:

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I.29.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdésének c) pontjára figyelemmel, a 3. § (6) bekezdésében, 6. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, valamint a 8. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörében hozzájárul a Nagykanizsa belterület 1167/1/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17. fsz. 2. szám alatt található, 15 m² alapterületű üzlethelyiség közvetlen bérbeadásához Balázs Tibor egyéni vállalkozó (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17., nyilvántartási szám: 4558988, adószám: 54574061-2-40) részére 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időtartamra, 3125,-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3969,-Ft/m²/hó bérleti díj megállapításával, továbbá a bérlő részére egyszeri alkalomra, a bérleti jogviszonnyal megegyező időtartamra szóló bérleti opció biztosításához.
2. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t, mint bérbeadót.

Határidő: 2024. március 28.
Felelős: Balogh László polgármester
(Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató)

(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Nagykanizsa,

2024. MÁRC 21.


Balogh László
polgármester

MELLÉKLETEK
AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

14849/2023

2023 DEC 11.

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és
Szolgáltató Zrt. részére
Nagykanizsa
Garay u. 21.
8800

Tárgy: szándéknnyilatkozat

Tisztelt Vagyongazdálkodási Zrt.!

Alulírott, Baldai Tibor nyilatkozom, hogy a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17.
szám alatti ingatlanban levő 12 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget bérbe kívánom venni 5 év
időtartamra.

Kérem szíves további intézkedésüket!

Baldai Tibor

Tel.sz.:...

Email-cím:

Nagykanizsa, 2023. 12.11.

Ellenőrzött 2004.06.21-én!
október!

Bérleti szerződés

Amely létrejött egyrészről a **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Ingatlankezelési Intézménye** (8800. Nagykanizsa, Deák tér 5. képviselőjében: Kámán László intézményvezető, mint **bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről **Balázs Tibor** ()
szám alatti lakos mint **bérlő** (továbbiakban: bérlő) között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

1. Bérbeadó bérbe adja a bérlőnek a Nagykanizsa, **Erzsébet tér 17.** szám alatti helyiséget **üzlet** céljára.

A helyiség alapterülete: **üzlet 18 m²**

2. A bérleti szerződés időtartama **határozott időre szól:**

2004. január 01-től 2008. december 31-ig.

3. A bérleti díj összege havonta: **45.360.-Ft + 25% ÁFA.**

A bérleti díj az alábbiak szerint került megállapításra: 2.520.-Ft/m²/hó.

A fenti összegű bérleti díj **2004. január 01.** napjától fizetendő.

A felek kifejezett megállapodása értelmében a bérbe adó meghatározott feltételekkel biztosítja a bérlő részére a bérleti szerződés többszöri, egyoldalú meghosszabbítását az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség bérletéről és használatáról szóló 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 8.§-a alapján.

A szerződés hatályának a bérlő részéről való egyoldalú meghosszabbítása úgy történik, hogy a bérlő 2008. november 30. napjáig egyoldalú nyilatkozattal írásban bejelenti a bérbe adónak a szerződés hatálya további öt azaz 5 évvel való meghosszabbítását. Ez a nyilatkozat a szerződés hatályát további 5 évvel meghosszabbítja. A meghosszabbítás a későbbiekben a bérlet hatálya megszűnését megelőző 30. azaz harmincadik nap előtt kell hogy megtörténjen a bérlő részéről, és a jövőben mindaddig fennáll, amíg a fenti alakiságok betartásával ezzel a jogával élni kíván. A bérleti opciót a bérbe adó azzal a feltétellel biztosítja, hogy amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a díjfizetési kötelezettségét szerződésszerűen nem teljesíti, akkor a bérleti opció gyakorlásának joga minden külön felszólítás nélkül hatályát veszti.

Felek megállapodása értelmében a bérbe adó jogosult arra, hogy **2005. január 01.** napjától a bérleti díj összegét az előző naptári évben a Központi Statisztikai Hivatal által megállapított hivatalos infláció mértékének megfelelően módosítsa a tárgyév január 1. napjáig visszamenően. A bérbeadó az így megállapított bérleti díj összegéről írásban tájékoztatja a bérlőt.

4. A bérleti díj tárgyhó 15. napjáig fizetendő a bérbeadó által kiállított számla alapján. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti az 1993. évi LXXVIII. törvény „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” 24. szakasz (1) bekezdés a. pontja alapján a bérleti jogviszonyt a bérbeadó felmondhatja.

5. A bérlő a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjakat (áramdíj, gázdíj, vízdíj) a szolgáltatónak fizeti meg a mérőórákon mért fogyasztás alapján. Bérlő köteles a szolgáltatási szerződéseket a jelen bérleti szerződés alapján haladéktalanul megkötni a közüzemi szolgáltatókkal.

6. Bérlo a vonatkozó 10/1996.(III.10.) számú önkormányzati rendelet alapján köteles külön hulladékszállítási szerződést kötni a Saubermacher-Pannonia Hulladékgyűjtő Kft.-vel.
7. Bérlo csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a helyiségben felújítási munkákat. Bérlo jogosult a bérleményen belül a reklámhordozókat és a logóját elhelyezni. A bérlemény homlokzati részén vagy az egyéb kültéri részén bármilyen reklámhordozót csak az elhelyezéshez szükséges külön hatósági engedélyek beszerzése után és a tulajdonos(ok) (társasház esetén közgyűlés), Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata előzetes hozzájárulásával szerelhet fel.
8. Bérlo az általa bérelt helyiségek albérletbe nem adhatja. Amennyiben a bérbeadó tudomást szerez az esetleges albérletbe adásról, azt alapvető szerződésszegésnek tekinti és jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.
Bérlo a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be a hivatkozott 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet 12.§-ban meghatározott feltételekkel.
9. A bérlemény eladása esetén a bérlo a PTK 373. §-ban írt elővásárlási jog illeti meg a bérleményre.
10. Bérlo a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a bérleti jogviszony kezdetekor meglévő műszaki, építészeti állapotnak megfelelően átadás-átvételi jegyzőkönyvben felsorolt berendezési, felszerelési tárgyakkal együtt köteles a bérbe adónak visszaadni. Bérlo a bérleményen az általa végzett esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérlo elviheti az általa beépített berendezési tárgyakat.
11. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó az adott helyiségre vonatkozóan vagyonvédelmet nem biztosít, külön biztosítási szerződést nem köt.
12. 2004. január 1. napjától kezdődően a felek között e tárgyban korábban kötött mindennemű megállapodás, szerződés hatályát veszti, így ezen időponttól kezdődően e szerződés rendelkezései alkalmazandók.
13. A szerződésben nem részletezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek továbbá az 1993. évi LXXVIII. törvénynek a helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezései, továbbá a hivatkozott 3/2003.(I.29.) számú önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.

Nagykanizsa, 2003. december 01.


Bérbe adó


Bérlo



Di. Szabó

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.
8800. Nagykanizsa, Garay u. 21. Pf.: 200.
Pénzforg. jelzőszám: Magyarországi Volksbank Zrt.
14100134-83605049-01000006
Adóig. azonosító: 14482270-2-20

Levélszám: K-32/2009.
Ügyintéző: Vargáné

Balázs Tibor

Tárgy: Bérleti szerződés
meghosszabbítása

Tisztelt Bérelőnk!

Tájékoztatjuk, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 271/2008. (VII. 14.) számú határozatában döntött a **Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt** létrehozásáról, a 365/2008. (IX.30) számú határozatában pedig az **Ingtatlankezelési Intézmény** 2008. december 31-i megszűnéséről és a **Zrt-be történő beolvadásáról**.

Ön/Önök 2003. december 01. napján határozott idejű bérleti szerződést kötött/kötöttek az Ingatlankezelési Intézménnyel, mint bérbeadóval a Nagykanizsa, **Erzsébet tér 17.** szám alatti bérleményre. A szerződés 3.) pontja rendelkezik a bérleti opcióról, mely értelmében a szerződés lejártát megelőző 1 hónappal a bérelő egyoldalú nyilatkozatával a bérleti jogviszony további 5 évvel meghosszabbítható.

A bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozó egyoldalú nyilatkozat Öntől/Önöktől, mint bérletől/bérlektől a mai napig nem érkezett.

Amennyiben ezen levelünk kézhezvételétől számított 8 napon belül a bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó írásbeli visszajelzés Társaságunkhoz nem érkezik úgy tekintjük, hogy bérleti jogviszonyt további 5 évvel meg kívánja/kívánják hosszabbítani.

Nagykanizsa, 2009. január 22.

Tisztelettel:


Káman László
vezérigazgató

Tértivevényes!



Tisztelt Kálmán úr!

A közöttünk meglevő bérleti szerződéssel kapcsolatban kérem, hogy a jogviszonyt további 5 évvel meghosszabbítani szíveskedjenek.

Köszönettel:

Ildikó Tóth

Nagykanizsa, 2013.12.04.

Balogh László Polgármester Úr részére

Nagykanizsa Megyei Jogú Város

Önkormányzata

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Ügyintéző: Porkoláb Tímea

Iktatószám: 03124/24

Tárgy: Nagykanizsa, Erzsébet tér 17. szám alatti nem lakáscélú helyiség

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint a Nagykanizsa belterület 1167/1/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17. fsz. 2. szám alatti üzlethelyiség kezelője az alábbi kéréssel fordul Önhöz:

A Nagykanizsa belterület 1167/1/A/2 hrsz-ú, természetben a 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17. fsz. 2. szám alatti 15 m² alapterületű üzlethelyiség, mint nem lakáscélú helyiség bérbevételét kezdeményezte a Zrt-nél Balázs Tibor egyéni vállalkozó 2023. december 11-én kelt kérelmében.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítható, hogy Balázs Tibor ev. (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 17., nyilvántartási szám: 4558988, adószám: 54574061-2-40) bérleti szerződése 2018. december 31-én lejárt. A bérlő 2018. december 31-ét követően a helyiséget a mai napig jogcím nélkül használja, arra érvényes szerződés nem áll fenn. A használó a helyiséget a jogcím nélküli használati jogviszony alatt a korábbi szerződésben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használta, volt bérlőnek a fent megjelölt ingatlanra vonatkozóan bérleti díj, rezsi költség tartozása nincs. A bérleti jogviszony megszűnése után – a jogcím nélküli használat ideje alatt – a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetett a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nek, abból elmaradása szintén nem áll fenn. A nem lakáscélú helyiség mielőbbi bérbeadása indokolt, mivel a bérleti jogviszony létesítésével a cég bevételeit növelik.

A közvetlen bérbeadás a 2024. április 01. napjától 2029. március 31. napjáig tartó időszakban, a bérlő részére egyszeri alkalomra szóló bérleti opció biztosításával javasolt. A bérbeadás 3125.-Ft+Áfa/m²/hó, azaz bruttó 3929.-Ft/m²/hó összegű bérleti díj mellett történne.

Kérjük, hogy fenti okra, illetve a rendelet 3. § (1) bekezdésére (a helyiségek közvetlen bérbe adhatóak), a 6. § (1) bekezdésére (a közvetlen bérbeadás feltételeinek meghatározása a Tulajdonosi Bizottság hatásköre) hivatkozva a fenti javaslatot szíveskedjen a Tulajdonosi Bizottság elé terjeszteni döntéshozatalra.

Nagykanizsa, 2024. március

Tisztelettel:



Zakó László
vezérigazgató